越谷市土地開発公社への経営支援に関する方針

令和６年（2024 年）４月

越　　谷　　市

〈目次〉

１　これまでの経緯と方針策定の趣旨 1

２　経営健全化に関するこれまでの取組み （平成１３年度～令和５年度） 2

３　公社の健全な経営を維持するうえでの課題 3

４　公社への経営支援の方針 4

Ⅰ　保有土地の処分方法の設定 5

Ⅱ　公社への経営支援 6

（１）補助金等の交付 6

（２）経営に対する指導・助言 7

〔別表〕【売却先別　保有土地一覧】 8

〔資料編〕 10

（１）公社の概要 10

（２）方針の策定経過 10

Ⅰ これまでの経緯と方針策定の趣旨

土地開発公社は、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和４７年法律第６６号）に基づき、地方公共団体の全額出資により設置され、機動的な公共用地等の取得、管理、処分等により、地域の秩序ある整備に大きく貢献してきました。

しかし、１９９０年代に入り、いわゆるバブル経済が崩壊すると、景気の低迷に伴う財政状況の悪化等を背景に、地方公共団体からの買戻しが進まず、その結果、土地開発公社が長期保有する土地は増加し、借入金の金利負担増による簿価※の上昇や地価の下落による資産価値の減少等が全国的な課題となっていました。

本市では、昭和４９年６月、越谷市土地開発公社（以下「公社」という。）を設立しました。公社は、市の依頼に基づいて迅速に土地を取得し、その後、市に売却を行うことで、市が実施するインフラや公共施設の整備に大きな役割を果たしてきましたが、前述のようにバブル崩壊以降、土地保有は長期化し、地価下落により資産価値が減少するなど、同様の課題を抱えていました。

このことを踏まえ、市は、平成１３年度及び平成２６年度をそれぞれ始期とする、２次にわたる「越谷市土地開発公社経営健全化計画」を策定し、これまで、公社の保有する土地（以下「保有土地」という。）の処分は、この計画に基づいて着実に進捗が図られてきました。

一方、未だに公社が長期保有する土地は残り、また、第２次経営健全化計画は令和５年度末に終期を迎えることから、引き続き公社の健全な経営を維持していくため、ここに、今後の方針を定めるものです。

なお、社会経済情勢の変化や国及び県の動向、保有土地の処分実績等に応じて、適宜、方針の見直しを行うこととします。

※「簿価」…土地の取得価格に支払金利と維持管理経費を加えた額。本市の場合、一般管理費と支払利息は市の補助金等を充てているため定額を保っている。

２ 経営健全化に関するこれまでの取組み（平成13年度～令和５年度）

●２次にわたる経営健全化計画に基づき、計画的に保有土地の処分を推進
（第１次：H13～25）（第２次：H26～R5）　＝「市による買戻し」
「公社による民間への売却」

●経営健全化を図るため、公社に対して補助金及び利子補給金を交付

令和５年度末時点で国が示す経営健全化の水準をクリア
（令和元年度までは下記参考の②に該当していた。）

〔参考：国が示す経営健全化の水準〕
「第三セクター等の経営健全化方針の策定について（H30.2.20 総務省）」において、抜本的改革を含む経営健全化方針を策定することが求められている団体の要件

①債務超過
②標準財政規模※に対する５年以上保有する債務保証等対象土地の割合が 10%以上
③標準財政規模※に対する債務保証額の割合が 11.25%以上
④その他、経営健全化の取組が必要

公社の状況（令和５年度末※時点）

保有土地の面積：**18,163㎡**
簿価総額：約**45億2,700万円**　▸標準財政規模※に対する簿価総額の割合：**7%**
借入金　：　**42億5,600万円**

		第１次			第２次	
		平成13年度当初	処分実績	平成25年度末	処分実績	令和５年度末
保有土地	面積（㎡）	189,902	▲121,283	68,619	▲50,456	18,163
	簿価総額[A]（百万円）	35,748	▲17,741	18,007	▲13,480	4,527
標準財政規模[B]（百万円）		54,787		55,273		66,595
割合[A/B]		65%		33%		7%
借入金（百万円）		29,372	▲13,458	15,914	▲11,658	4,256

※令和５年度末の数値は、令和６年４月時点の見込み値。以下同じ。
※「標準財政規模」…普通地方公共団体の通常収入されるであろう経常的一般財源の規模を示すもので、標準税収入額（法定普通税の収入見込額）等に普通交付税、臨時財政対策債発行可能額を加算した額。

3 公社の健全な経営を維持するうえでの課題

公社の借入金の残高（令和５年度末）：**42億5,600万円**

引き続き保有土地の処分を進め、借入金を縮小する必要

保有土地の処分方法（以下のいずれかの方法により処分）

市による買戻し：簿価で買戻すため、公社の損益は生じない

公社による民間への売却：売却損が生じる場合がある

⇒これまでは繰越準備金※を損失に充当

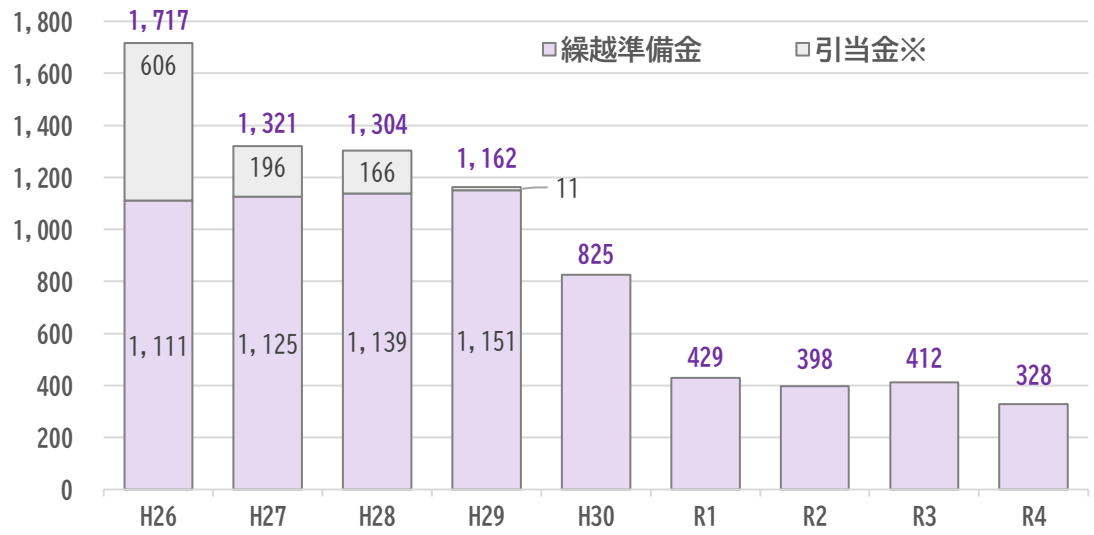
しかし、繰越準備金の残高（令和５年度末）は約**3.4**億円

課題 債務超過となるおそれがあるため、民間売却を行うことが困難

※仮に、すべての土地を市が買戻す場合、市の財政負担が過大になる。

※「繰越準備金」
…保有土地の処分や利活用（賃貸）などの事業の実施により、生じた利益を過去の年度から繰り越してきたもの。貸借対照表上の「資産」から「負債」及び「資本金」を差し引いたもの（必ずしも現金ではない）。

［参考］第２次計画期間の各年度末における繰越準備金等の残高　（単位：百万円）



※「引当金」
…地価下落に備えるため、事業で得た利益を「繰越準備金」とは別に、過去の年度から繰り越してきたもの（「繰越準備金と同様に必ずしも現金ではない）。以前は、売却損にこの「引当金」を充当していたが、平成 30 年度末に残高がゼロになったため、現在は「繰越準備金」を充当している。

4 公社への経営支援の方針

経営健全化に係る取組みの結果、国が示す経営健全化の水準を達成している。

健全な経営を維持するため、前頁の課題を踏まえ、
公社に対し、必要な取組みを行う。

基本的考え方

社会経済情勢や市の財政状況等を勘案し、

- 市等の活用が見込まれる土地の市による買戻しを可能な限り早期に進めることを主とし、その他の土地の民間への売却を促進する。
- 公社の健全な経営を維持するために効果的な経営支援を行う。
- 公社に対し、事業用地の新たな先行取得の依頼は行わない。

【スキーム】

Ⅰ 保有土地の売却先の設定

保有土地ごとに今後の活用見込等に応じて、売却先を設定

⇒5 ページ

Ⅱ 公社への経営支援

（1）従前の補助金等に加え、売却損に対する補助金を 新設

（2）経営に対する必要な指導・助言

⇒6・7 ページ

Ⅰ　保有土地の売却先の設定

保有土地ごとに、**今後の活用見込等に応じて**、売却先を設定する。

■保有土地の売却先〔詳細別表（8・9ページ）〕

令和５年度末保有土地：４１筆

今後の活用見込等により分類

①市への売却（市による買戻し）：２３筆

a　市が活用を検討する土地　（６筆）
b　県の事業に活用を予定する土地　（１７筆）

②民間への売却：１８筆

市及び県が活用する予定のない土地

※ 土地ごとの売却先の分類については、必要に応じて見直しを行う。

Ⅱ 公社への経営支援

（１）補助金等の交付

① 土地開発公社補助金 継続

目　　的：公社の事業の円滑な推進
補助対象：公租公課及び減価償却費を除く一般管理費

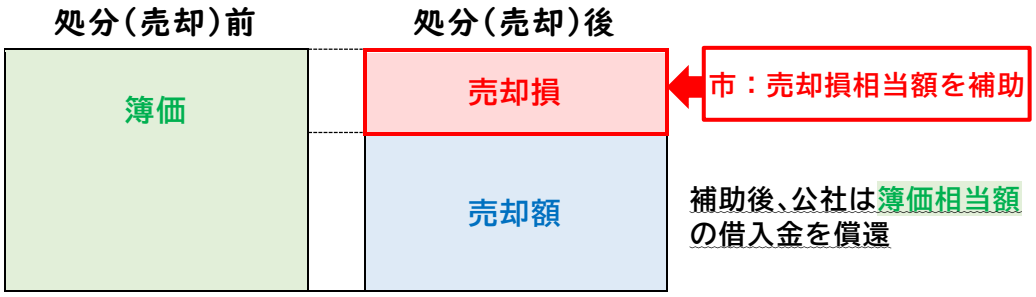
② 土地開発公社利子補給金 継続

目　　的：保有土地の簿価上昇の抑制
補給対象：金融機関からの借入金に係る支払利息

③ （仮称）土地開発公社保有土地売却促進補助金 新設

目　　的：公社による民間への売却の促進
補助対象：保有土地の売却により、売却損が生じた場合の損失

≪イメージ≫



［参考］第２次計画期間における補助金等の交付状況（単位：円）

	土地開発公社補助金	土地開発公社利子補給金
平成２６年度	7,000,000	79,208,710
２７年度	7,000,000	69,496,401
２８年度	7,000,000	56,127,678
２９年度	7,000,000	47,756,557
３０年度	6,509,900	29,522,251
令和　元年度	5,577,724	25,091,295
２年度	2,738,075	20,848,837
３年度	1,993,652	12,035,315
４年度	4,839,867	11,144,294

（２）経営に対する指導・助言

①　自主財源の確保

- 早期の処分が困難な保有土地の活用について、適宜、指導・助言を行う。

②　借入金に係る支払利息の低減

- 公社が金融機関から借り入れる際の契約先の決定方法等について、適宜、指導・助言を行う。

※上記のほか、健全な経営の維持に必要な事項について、適宜、指導・助言を行う。

〔別表〕【売却先別 保有土地一覧】

① 市への売却（市による買戻し） ［２３筆］

a 市が活用を検討する土地［６筆］

事業名	土地の所在	取得年月日	地目	面積（㎡）	簿価（百万円）
越谷流通業務団地公益的施設用地	流通団地 1-3-1	H2.5.2	宅地	4,000	594
レイクタウン事業代替用地	増森 2-111	H3.10.1	畑	899	50
都市計画道路３・３・３ 浦和野田線用地	南荻島字出津 3212	H3.10.8	田	254	69
都市計画道路事業代替用地	大房字沼田 545-3	H1.6.29	雑種地	123	154
	大房字沼田 545-8	H1.6.29	雑種地	224	
都市計画道路３・４・11 足立越谷線用地	瓦曽根 2-886-5	H7.7.21	宅地	105	52

b 県の事業に活用を予定する土地［１７筆］

事業名	土地の所在	取得年月日	地目	面積（㎡）	簿価（百万円）
都市計画道路３・３・41 越谷市役所通り線用地	越ヶ谷 2-4601-4	H1.6.28	宅地	83	152
	越ヶ谷 2-4602-11	S63.7.20	宅地	110	216
	越ヶ谷 2-4602-12	S63.7.20	宅地	54	
	弥生町 793-3	H2.3.30	宅地	54	261
	弥生町 793-4	H2.3.30	宅地	40	
都市計画道路３・３・21 南浦和越谷線用地	大間野町 2-3-3	H3.5.21	宅地	1,084	387
	大間野町 2-25-9	S58.3.7	宅地	190	30
	大間野町 2-46-4	H14.3.26	雑種地	547	29
	大間野町 2-150-4	H4.9.24	宅地	508	70
	大間野町 2-180-2	H6.12.20	雑種地	581	48
	大間野町 2-201-4	H2.8.21	宅地	154	218
	大間野町 2-201-5	H2.8.21	宅地	8	
	大間野町 2-202-4	H2.8.21	宅地	649	
	大間野町 2-11-3	H3.5.21	田	922	194
第二次水上公園用地	小曽川字前原 805-1	S48.5.25	畑	373	16
	小曽川字神前 1008	S48.5.25	畑	991	40
	小曽川字神前 1028	S47.12.13	畑	975	40

②　民間への売却　［１８筆］

事業名	土地の所在	取得年月日	地目	面積（㎡）	簿価（百万円）
都市計画道路３・３・３ 浦和野田線用地	南荻島字出津 3268-2	H2.1.31	宅地	443	177
	南荻島字出津 3331-2	H2.8.14	原野	748	196
	大房字沼田 683-1	H4.8.27	雑種地	312	178
	大房字沼田 683-8	H4.8.27	雑種地	20	
都市計画道路事業代替用地	蒲生西町 2-3587-1	H3.12.24	宅地	307	306
旧市庁舎跡地	越ヶ谷 1-633-3	S44.3.15	宅地	245	189
	越ヶ谷 1-634-1	S44.3.15	宅地	486	375
	越ヶ谷 1-635-1	S44.3.15	宅地	486	375
神明下花田線代替用地	越ヶ谷字花田 1683-2	H7.12.21	宅地	2	49
	越ヶ谷字花田 1683-4	H7.12.21	宅地	148	
	越ヶ谷字二番 2698-1	H7.12.21	宅地	2	
	越ヶ谷字二番 2698-2	H7.12.21	宅地	252	
弥栄小代替残地	大泊字根田 396	S44.4.5	田	869	31
	向畑字堤外 1084-1	S44.2.1	田	115	21
	向畑字堤外 1084-2	S44.2.1	田	363	
	向畑字堤外 1085-1	S44.2.1	田	10	
	向畑字堤外 1085-2	S44.2.1	田	120	
	向畑字堤外 1093	S44.4.24	田	307	10

〔資料編〕

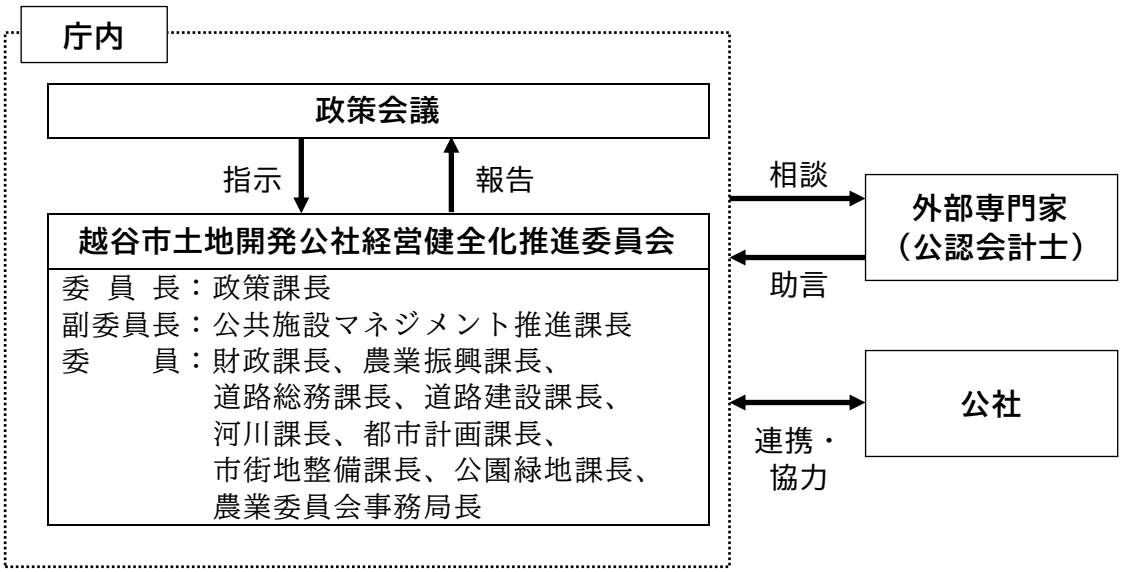
（１）公社の概要

①　設置目的	公共用地、公用地等の取得、管理、処分等を行うことなどにより、地域の秩序ある整備と市民の福祉の増進に寄与すること
②　設立年月日	昭和４９年６月１日
③　設立団体	越谷市
④　基本財産	５００万円
⑤　組織	理事１０名以内、監事２名以内
⑥　業務内容	道路、公園、緑地その他の公共施設又は公用施設の用に供する土地の計画的な先行取得、管理、処分など公有地の拡大の推進に関する法律に規定されている事項

（２）方針の策定経過

本方針の策定にあたっては、市長、副市長、教育長及び部長相当職で構成される「政策会議」並びに関係課所の課長相当職で構成される「越谷市土地開発公社経営健全化推進委員会」において、公社の現状と課題の整理、さらには方針の内容の協議を行いました。

また、方針策定過程の各段階で、公社と連携・協力を図るとともに、方針の内容等について、外部専門家（公認会計士）に相談を行い、専門的な見地からの助言を受けました。

こうした取組みを経て、本方針を定め、令和６年４月から施行することとしました。

≪策定体制≫